

臺灣臺中地方法院民事判決

108年度重訴字第520號

原告

即反訴被告 東亮生物科技股份有限公司

法定代理人 陳東亮

訴訟代理人 詹漢山律師

被告

即反訴原告 大買家股份有限公司

法定代理人 張異昌

訴訟代理人 楊劍合

簡淳璇

黃儀采

上列當事人間返還價金等事件，本院於民國109年10月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

本訴訴訟費用由原告負擔。

反訴被告應給付反訴原告新臺幣6,274,897元。

反訴原告其餘之訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴被告負擔百分之31，餘由反訴原告負擔。

本判決第三項於反訴原告以新臺幣210萬元供擔保後，得假執行。但反訴被告如以新臺幣6,274,897元預供擔保，得免為假執行。

反訴原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、本訴部分：

一、原告主張：原告東亮生物科技股份有限公司（下稱東亮公司）與被告大買家股份有限公司（下稱大買家公司），於民國104年2月15日簽訂房屋預定買賣契約書4份（下稱系爭契約），分別向大買家公司購買「台中軟體園區文創數位3D示範基地」建案（下稱系爭建案）之（一）編號A棟11樓A室辦公室（下稱系爭辦公室）及地下第4層編號第645號、646號、647

01 號、648號平面式停車位，總價共新臺幣（下同）2,415萬元
02 （下稱甲契約）；（二）編號貳樓C242號之店舖1戶，總價5,9
03 30萬元（下稱乙契約）；（三）編號貳樓C251號之店舖1戶，總
04 價3,072萬元（下稱丙契約）；（四）編號2樓C250號之店舖1戶
05 ，總價2,048萬元（下稱丁契約）。東亮公司已依約繳納甲契
06 約部分自備款509萬元、乙契約部分自備款1,176萬元、丙契
07 約部分自備款605萬元、丁契約部分自備款400萬元，並提供
08 相關貸款資料予大買家公司，委由大買家公司代為辦理銀行
09 貸款以支付剩餘房屋價款。惟系爭辦公室遲至107年2月21日
10 始取得使用執照，共計遲延52日，依系爭契約第12條約定，
11 大買家公司應賠償遲延利息132,340元。且系爭辦公室於107
12 年2月21日取得使用執照後，大買家公司最遲應於107年8月
13 22日以書面通知東亮公司辦理交屋手續，乙、丙、丁契約部
14 分之店舖，於105年12月20日取得使用執照，至遲應於106年
15 6月21日以書面通知東亮公司辦理交屋手續，惟迄今均未為
16 之，依系爭契約第16條第1項第5款約定，甲契約部分應自10
17 7年8月23日起至系爭契約解除之108年7月2日止計算共314日
18 ，乙、丙、丁契約應自106年6月21日起至契約解除日之108
19 年7月2日止計算共740日，按東亮公司已繳之各戶房屋價款
20 每日依萬分之5單利計付遲延利息共8,868,830元。另甲契約
21 部分，依系爭契約附件三約定材質為膠合強化玻璃，東亮公
22 司卻使用Low-E玻璃，且系爭辦公室地坪現況仍為毛坯狀態
23 ，並未依契約約定施作整體粉光；乙、丙、丁契約部分，大
24 買家公司則未依約施作音樂階梯；系爭建案於108年6月間發
25 現於連通數個專有部分之走廊、1樓大廳處及電梯內部有漏
26 水之瑕疵，東亮公司自得拒絕受領，並於108年7月3日以存
27 證信函解除契約。復依消費者保護法第22條規定，大買家公
28 司於系爭建案廣告文宣中明載「本示範基地由二變電所供電
29 ，與新竹科學園區相同，保持不斷電」，並有設置3D列印機
30 供廠商使用，另與中華電信配合提供正常價格3至5折之寬頻
31 網路服務等（下稱系爭文宣），大買家公司卻無法提供，足

認大買家公司有不實廣告之情形。因東亮公司從事生物科技研發及產品銷售業務，一旦發生斷電情形，將造成東亮公司及東亮公司之客戶巨大損失，且東亮公司從事之研發工作，對於有無3D列印機可供東亮公司使用，影響東亮公司研發工程之進展，且為東亮公司購買系爭建案之重要考慮因素，故該廣告不實之情形，自足以影響東亮公司之購買意願，而屬重大之瑕疵，構成買賣標的物之瑕疵及不完全給付。又大買家公司與承攬人間工程款糾紛尚未解決，東亮公司亦得依系爭契約第23條第2項約定解除契約。為此，爰依消費者保護法第22條、民法第227條第1項、第354條第1項、第359條規定及系爭契約第23條第2項、第26條約定解除契約，並依系爭契約第26條約定請求大買家公司返還東亮公司已繳之各戶房屋價款共2,690萬元、遲延利息共9,001,170元，並應同時賠償各房屋總價款百分之15之違約金共20,197,500元。並聲明：(一)大買家公司應給付東亮公司56,098,670元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：東亮公司與大買家公司業就系爭契約另於107年10月23日簽訂協議書，並於107年10月23日於臺灣臺南地方法院所屬民間公證人蔡長林事務所作成公證書（下爭系爭協議書），則兩造就系爭房屋之權利義務應以系爭協議書為優先。又系爭契約第23條開宗明義係針對「賣方之瑕疵擔保責任」，而對「賣方與工程承攬人發生財務糾紛」之約定，顯然是為了防止「承攬人依民法第513條行使法定抵押權或設定他項權利等情事」，並非只要大買家公司與他人有工程糾紛即可解約，應有誤會。又兩造另行簽立系爭協議書，係因東亮公司於申辦銀行貸款時，即因自身財務狀況不佳遭彰化銀行中港分行、台灣中小企業銀行西屯分行、合庫銀行台中分行分別退件，無力依系爭契約繳款，請求大買家公司允許東亮公司延期繳款，以免構成違約，則兩造權利義務應以系爭協議書為準。然東亮公司迄今分文未付，則依系爭協議書第

01 4條約定，雙方契約已在108年4月30日之翌日即108年5月1日
02 因東亮公司未履約而當然解除，大買家公司仍於108年6月25
03 日以台中大隆路郵局452號存證信函催告東亮公司，若於函
04 到7日內繳清欠款1億706萬元，及變更設計款274,897元，大
05 買家公司將不計前嫌，然多次連繫催促，東亮公司仍置之不
06 理，因此於108年10月2日以台中大隆路郵局725號存證信函
07 再次重申依系爭契約第26條第4項約定解除買賣契約之意
08 。是本件已經大買家公司解除契約，大買家公司沒收契約總
09 價百分之15計為20,197,500元之違約金，洵屬有據。另系爭
10 不動產尚未移轉登記，更未點交實質占有，大買家公司尚非
11 應負擔擔保之責者，且系爭房屋雖有一般瑕疵，但顯未達到所
12 謂得拒絕受領之瑕疵標準，東亮公司就一般瑕疵主張無待於
13 催告先行修補瑕疵即行使解除權除，不僅不合法且有失公平
14 。再者，依大臺中建築師公會鑑定報告，Low-E玻璃之價值
15 效用及品質均高於原約定之膠合強化玻璃；至於甲契約部分
16 之地坪並非瑕疵，乃係為便利客戶日後磁磚施作之黏合面佳
17 ，需以粗糙面拉毛方式施作，且大買家公司亦同意將地坪予
18 以改良；音樂階梯則屬於大買家公司之財產，當初係為各區
19 權人之利益、吸引顧客來園區消費而架設，且大買家公司係
20 為防水而變更調整設計，並非瑕疵；大買家公司已購入3D列
21 印機供公眾使用；依台灣電力公司南投區處配電規劃方案，
22 足見園區確實有設置二變電所（霧峰D/SAG26變電所與霧峰
23 D/SAG36變電所），即使遇到停電，也可維持正常運營，園
24 區亦設有2台發電機，可維持本園區不斷電；因中華電信之
25 費用係逐年遞減，即使採用現行無優惠之方案，與發放文宣
26 時期費用打折相較，東亮公司亦無損害；公設部分之漏水問
27 題則已全數修復完畢。是大買家公司已提出符合債之本旨之
28 建物，東亮公司依法不得解除契約。復依系爭契約約定，買
29 方若因賣方違反「開工及取得使用執照期限」之規定欲解除
30 契約，除需有逾期之客觀事實外，還需構成所謂「情節嚴重
31 」，大買家公司取得使用執照逾期僅超過契約所規定之期限

40個日曆天，扣除經濟部加工出口區管理處台中分處至工地聯合稽核之不可歸責事由停工1天、颱風假6天、豪大雨24天，40天扣除31天後，大買家公司僅逾期9日，依買賣契約第16條第1項第5款約定之遲延利息僅為22,905元，且大買家公司得依系爭契約第9條主張以東亮公司逾期付款所生之遲延利息，互為抵銷。又東亮公司無力繳款，通知交屋之條件尚未成就，且大買家公司有權不通知交屋，況東亮公司係於106年10月19日才購買系爭不動產，大買家公司如何能於106年6月21日通知C242、C250、C251店鋪等3戶之交屋事宜。若認東亮公司得解除系爭契約，因違約金已涵攝所有賠償金額，審酌東亮公司實際所受損害及損失利益，違約金應酌減為總價百分之2至3等語，資為抗辯。並聲明：(一)東亮公司之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

貳、反訴部分：

一、反訴原告主張：反訴被告東亮生物科技股份有限公司（下稱東亮公司）與反訴原告大買家股份有限公司（下稱大買家公司）簽立系爭契約後，於申辦銀行貸款時，即因自身財務狀況不佳遭彰化銀行中港分行、台灣中小企業銀行西屯分行、合庫銀行台中分行分別退件，無力依系爭契約繳款，請求大買家公司允許東亮公司延期繳款，以免構成違約，雙方爰於107年10月23日簽訂系爭協議書，其中第4條約定東亮公司應於108年4月30日依系爭契約約定給付價金，若未能於約定期限前履約完成，東亮公司同意無條件解除系爭契約，並由大買家公司依系爭契約第26條第4項約定沒收依房屋總價款百分之15計算之違約金，東亮公司並應給付大買家公司變更設計費用274,897元，然東亮公司迄今分文未付，依系爭協議書約定，系爭契約因東亮公司未履約而自然解除。又大買家公司於108年6月25日以台中大隆路郵局452號存證信函催告東亮公司於函到7日內繳清欠款1億706萬元，及變更設計款274,897元，東亮公司置之不理，爰再於108年10月2日以台中大隆路郵局725號存證信函，重申解除買賣契約之意思。為

01 此，爰依系爭協議書第4、5條約定請求被告給付違約金及變
02 更設計款。並聲明：(一)東亮公司應給付大買家公司20,197,5
03 00元。(二)東亮公司應給付大買家公司274,897元。(三)願供擔
04 保，請准宣告假執行。

05 二、反訴被告則以：就系爭協議書第5條約定之變更設計費用274
06 ,897元部分，為兩造契約解除前東亮公司要求大買家公司為
07 變更，故該部分之金額，東亮公司同意自本訴請求金額中予
08 以扣除。另大買家公司與承攬人間工程款糾紛尚未解決，依
09 系爭契約第23條第2項約定，東亮公司自無給付價金之義務
10 ，且依系爭協議書第4條之約定，其性質無非僅為使大買家
11 公司取得契約解除權（約定解除權）之約定，實際上是否解
12 除契約，仍應以意思表示之到達作為有無解除契約之認定，
13 故大買家公司主張系爭契約自動解除云云，自無足採。又大
14 買家公司已自認並未於108年4月30日期限屆滿後為解除契約
15 之意思表示，反而於108年6月25日以台中市○○路○○○○○
16 號存證信函催告東亮公司於函到後7日內繳清欠款，該
17 存證信函自屬同意緩期清償價款之意思表示，而非解除契約
18 之意思表示，故東亮公司於108年7月3日以台南仁德郵局第1
19 32號存證信函表示與大買家公司公司解除契約，自屬合法有
20 效，則系爭契約暨經東亮公司合法解除，雙方即無原給付義
21 務，而應回復原狀並依系爭契約第26條處理。是以大買家公
22 司主張依系爭議書第4條約定解除契約，及依系爭契約第26
23 條第3項約定請求違約金，自無足採等語，資為抗辯。並聲
24 明：(一)反訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准免為假執
25 行。

26 叁、本訴及反訴兩造不爭執之事項：

27 一、東亮公司於106年10月19日與大買家公司簽訂房屋預定買賣
28 契約書，購買「臺中軟體園區文創數位3D示範基地」建案之
29 「編號A棟11樓A室辦公室及地下第4層編號第645、646、647
30 、648號平面式停車位」，總價2,415萬元（下稱甲契約）；
31 「編號貳樓C242號之店鋪1戶」，總價5,930萬元（下稱乙契

- 約)；「編號貳樓C251號之店鋪1戶」，總價3,072萬元(下稱丙契約)；「編號貳樓C252號之店鋪1戶」，總價2,048萬元(下稱丁契約)。
- 二、東亮公司依已依甲契約給付自備款500萬元、依乙契約給付自備款1,176萬元、依丙契約給付自備款400萬元、依丁契約給付自備款605萬元，並提供相關房貸資料委由大買家公司代辦銀行貸款以支付剩餘房屋價款。
- 三、大買家公司無法依據甲契約提供契約附件三「建材設備概要」所記載之「膠合強化玻璃」；無法依乙、丙、丁契約附件三「建材設備概要」所記載之「音樂階梯」；無法依據原證7之廣告文宣提供「依目前市價計算3至5折折扣優惠之電信光纖、長途電話、手機、網路、雲端等服務」、「3D列印機」。
- 四、東亮公司於108年7月3日寄發原證6之存證信函。
- 五、兩造於107年10月23日於臺灣臺南地方法院所屬民間公證人蔡長林事務所作成被證7之公證書。
- 六、東亮公司未依系爭協議書內容分別於108年1月31日給付1,000萬元，及108年4月30日前給付扣除已繳訂金後之全部買賣價金。
- 七、台中大隆路存證號碼452、725之存證信函(見本院卷第143至149頁)形式真正。
- 八、被告依原告指示變更設計及因此支付變更設計費用為274,897元。
- 肆、本訴及反訴兩造爭執之事項：
- 一、本訴部分：
- (一)東亮公司依消費者保護法第22條規定，主張大買家公司所負之契約責任應及於系爭文宣，有無理由？
- (二)東亮公司依民法第227條第1項、第354條第1項、第359條、系爭4份契約第23條第2項、第26條第2項約定主張解除契約，及依系爭4份契約第26條第3項約定請求給付違約金，有無理由？

01 二、反訴部分：大買家公司依系爭協議書第4條之約定解除契約
02 ，請求東亮公司給付違約金20,197,500元，及系爭協議書第
03 5條之約定，請求東亮公司給付274,897元，有無理由？

04 伍、得心證之理由：

05 一、本訴部分：

06 (一)按消費者保護法第22條係規定：「企業經營者應確保廣告內
07 容之真實，其對於消費者所負之義務不得低於廣告內容」，
08 並未明定「廣告為要約」或「廣告必為契約內容之一部」，
09 故消費者如信賴廣告內容，依企業經營者提供之廣告訊息與
10 之洽談而簽訂契約，於契約中雖未就廣告內容再為約定，企
11 業經營者所應負之契約責任，仍及於該廣告內容，該廣告固
12 應視為契約之一部。惟簽訂契約時倘雙方已就廣告內容另為
13 斟酌、約定，或企業經營者並未再據原屬「要約引誘」之廣
14 告為訂約之說明、洽談，使之成為具體之「要約」，縱其廣
15 告之內容不實，應受消費者保護法或公平交易法之規範，自
16 難逕謂該廣告為要約或已當然成為契約之一部（最高法院92
17 年度台上字第2694號判決參照）。經查，大買家公司固不爭
18 執系爭文宣為其所製作，惟否認係在銷售系爭建案時，由大
19 買家公司銷售人員所交付，再依訴外人陳志雄於本院108年
20 度消字第6號返還價金等事件證稱：系爭建案剛開始預售時
21 ，傳單上曾附上系爭文宣，使用2、3年後便未再繼續使用，
22 因大樓有作過多次變更設計，伊亦未再使用系爭文宣；系爭
23 文宣是在辦說明會時使用，說明會是在銷售系爭建案前所召
24 開；系爭建案蓋了很久，從102年到現在（見本院卷第478至
25 481頁），顯見系爭文宣應係在102年間系爭建案辦理說明會
26 及預售初始時使用，距原告於106年10月19日與大買家公司
27 簽立系爭契約，已相隔數年，又東亮公司亦自陳不知自何人
28 處取得系爭文宣（見本院卷第349頁），是系爭文宣是否為
29 大買家公司為銷售系爭建案所交付東亮公司，抑或東亮公司
30 因其他因素自他處取得，已非無疑。況原告購買乙、丙、丁
31 契約之店鋪時，該3筆建物已取得使用執照，非如預售屋無

01 任何成品供購屋人決定是否承購該屋，東亮公司復未能證明
02 於簽立系爭契約時，兩造曾就系爭文宣所載內容再為洽談，
03 使之成為具體之要約，依上開說明，尚難認系爭文宣已當然
04 成為契約之一部，且大買家公司應對文宣所載內容負給付義
05 務。從而，東亮公司主張大買家公司所負之契約責任應及於
06 系爭文宣，洵屬無據。

07 (二)東亮公司主張解除系爭契約，應無理由。茲說明如下：

08 1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
09 險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或
10 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無
11 關重要者，不得視為瑕疵；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前
12 五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求
13 減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得
14 請求減少價金，民法第354條第1項、第359條定有明文。次
15 按所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易
16 觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品
17 質而不具備者，即為物有瑕疵（最高法院104年台上字第216
18 2號判決），再按民法第359條規定，買賣因物有瑕疵，而出
19 賣人依前5條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契
20 約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買
21 受人僅得請求減少價金。是該瑕疵於買受人所生之損害與解
22 除對出賣人所生之損害，有失平衡者，即不得解除契約（最
23 高法院97年度台上字第739號判決參照）。經查：

24 (1)東亮公司主張系爭辦公室使用Low-E玻璃，未依系爭契約
25 附件三約定使用膠合強化玻璃，屬物之瑕疵。惟依系爭契
26 約附件三「特別約定」欄第1點記載「本公司為維護本棟
27 建築物外觀之格調，保有各項立面、公共設施、照明設施
28 、地面層庭園等設計之修改變更權，並必要時改用同等級
29 建材，但以不損及購買者之權益為原則，以求至善至美。
30 」（見本院證物卷第79頁），是大買家公司對於建材部分
31 有調整之權利，再依臺中市大臺中建築師公會案號108-10

01 6鑑定報告書表示：複層熱硬化（Hard Low-E）玻璃具備
02 「隔熱保溫效果」、「抗紫外線」、「省能與環保效果」
03 「抗風壓」均較膠合強化玻璃為優（見本院卷第241頁
04 ），且Low-E玻璃之價格亦較膠合強化玻璃為高（見本院
05 卷第239頁），是大買家公司將系爭契約附件三中有關膠
06 合強化玻璃部分，更換為材質較佳、價格較高之Low-E玻
07 璃，與上開特別約定無違，亦無物應具備之價值、效用或
08 品質而不具備之情形，依前揭說明，自非屬物之瑕疵。從
09 而，東亮公司以系爭辦公室玻璃建材非約定之膠合強化玻
10 璃為由，主張大買家公司應負物之瑕疵責任，即屬無據。

- 11 (2) 東亮公司復以系爭辦公室未施作整體粉光，及未依乙、丙
12 、丁契約約定施作音樂階梯、公設部分漏水等瑕疵，主張
13 解除契約。惟就整體粉光部分，大買家公司抗辯係為使住
14 戶日後施作磁磚較為貼合，始未施作整體粉光，且粉光僅
15 需在抹平之牆面或地面塗上水泥，施工簡易，大買家亦同
16 意施作（見本院卷第45頁），瑕疵可補正且非屬重大。至
17 於音樂階梯部分，非東亮公司依系爭契約購買之標的，屬
18 公共設施，且音樂階梯功能係為吸引民眾參訪園區，不影
19 響東亮公司對於系爭契約標的建物之使用，雖東亮公司主
20 張系爭建案公設比例甚高，若無音樂階梯對於東亮公司影
21 響甚鉅，且降低店鋪效用，惟系爭建案之公共設施非僅有
22 音樂階梯，缺少音樂階梯對東亮公司所從事之生物科技事
23 業影響甚微，至於東亮公司所稱減少百分之10店鋪效用，
24 則乏依據，尚難憑採。另就公共設施漏水部分，大買家公
25 司主張已經修復完畢（見本院卷第400頁），東亮公司對
26 此未為爭執，堪認漏水狀況應非嚴重，且經修復。基上，
27 東亮公司主張有關未粉光、未施作音樂階梯及漏水等瑕疵
28 ，均非重大而無法修復，若准予東亮公司以此為由解除系
29 爭契約，對於大買家公司損害過鉅，有失平衡者，依前揭
30 說明，東亮公司應不得解除契約。

31 2.第按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人

得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約，民法第227條第1項、第254條定有明文。經查，東亮公司主張大買家公司未能提供系爭文宣所載之電信優惠、3D列印機及由兩處變電所供電等，而有不完全給付之情事，因大買家公司對於系爭文宣所載內容，對於東亮公司並不負給付義務，已如上述，是東亮公司以此為由，主張解除系爭契約，亦屬無據。

3. 依系爭契約第23條第2項約定：本契約房屋若賣方與工程承攬人發生財務糾紛，賣方應於所有權轉登記前解決，倘逾期未解決，買方得解除本契約，雙方同意依第26條違約之處罰規定處理（見本院證物卷第47頁），是大買家公司與工程承攬人發生糾紛，應限於系爭契約標的建物，始有上開約定之適用，非凡是大買家公司與承攬人發生財務糾紛，均有所適用。則東亮公司雖提出新聞資料，主張大買家公司與承攬人間有工程款糾紛，惟大買家公司抗辯該工程款糾紛係有關屋頂天窗工程，非系爭契約之標的建物，為東亮公司所不爭執，又無其他證據證明大買家公司就系爭契約標的建物部分與承攬人發生財務糾紛，東亮公司自無從依上開約定主張解除契約。

4. 綜上所述，東亮公司主張解除契約，為無理由，其請求大買家公司返還價金、給付違約金，即屬無據。又按契約一經解除，契約即溯及歸於消滅，與自始未訂立契約同（最高法院100年度台上字第2號判決參照），是系爭契約經大買家公司合法解除（詳反訴部分論述），東亮公司已不得依系爭契約第12條第2項及第16條第1項第5款約定，請求大買家公司給付因逾期取得使用執照，及逾期通知買方辦理交屋之遲疑利息，併此敘明。

二、反訴部分：

（一）按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限

01 催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約，民法第
02 229條第1項、第254條定有明文。經查，依系爭協議書第1條
03 約定：「買方依據原契約第8條『房屋付款明細表』規定應
04 繳納之期款未能如期清償，雙方同意就買方基於原契約應付
05 之剩餘買賣價金（詳如附表明細），緩期於108年4月30日前
06 全部清償完畢暨完成原契約全部交屋作業。」，第4條約定
07 ：「倘買方未能依本協議第1條約定於108年4月30日期限屆
08 至前履約完成，買方同意無條件解除契約並由賣方依原契約
09 第26條第4項沒收依房屋總價款百分之15計算之金額作為違
10 約金，絕無異議。若銀行融資問題未能解決係可歸責於賣方
11 ，買方不受此違約條款拘束。」（見本院卷第81頁）。本件
12 東亮公司不爭執未依系爭協議書給付買賣價金，並曾收受大
13 買家公司於108年6月15日寄發，請求東亮公司於函到7日內
14 依系爭協議書履行給付期款及變更設計款之存證信函（見本
15 院卷第143至145頁），及108年10月2日寄發通知解除系爭契
16 約及沒收違約金、變價設計款之存證信函（見本院卷第147
17 至149頁），依上開規定及系爭協議書約定，大買家公司主
18 張解除系爭契約，於法有據。是系爭契約業於大買家公司寄
19 發108年10月2日之存證信函達到東亮公司時生解除效力。至
20 東亮公司抗辯其已於108年7月3日寄送原證6存證信函解除契
21 約，大買家公司自無從於108年10月2日解除契約云云。惟如
22 本訴部分所述，東亮公司解約尚屬無據，大買家公司自得於
23 108年10月2日解約，併此敘明。

24 （二）次按違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決定
25 及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契約自由之精神
26 及契約神聖與契約嚴守之原則，契約當事人對於其所約定之
27 違約金數額，原應受其約束。惟倘當事人所約定之違約金過
28 高者，為避免違約金制度造成違背契約正義等值之原則，法
29 院得參酌一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情
30 形，依職權減至相當之金額；契約當事人以確保債務之履行
31 為目的，約定於債務人不履行債務或不為適當之履行時，所

應支付之違約金，除契約約定其為懲罰性之違約金外，概屬於賠償總額預定性之違約金，以免對債務人造成不利，此觀同法第250條之規定及其修正理由自明（最高法院102年度台上字第1606號、102年度台上字第1378號判決參照）。依系爭買賣契約第26條第4項約定：「買方違反有關付款條件及方式及貸款約定之規定者，賣方得在催告買方後逕行解除本契約，並沒收房屋總價款百分之15計算之金額為違約金。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。」（見本院證物卷第55頁）。本件依上開約定，大買家公司固得請求以系爭契約總價款1億3,465萬元百分之15計算之違約金，即20,197,500元（計算式：134,650,000元×0.15=20,197,500元）。惟考量大買家公司自陳，因解除系爭契約所生損害為因本件買賣糾紛所生金錢、勞力、時間之花費，並有系爭契約標的建物無法出售他人、大買家公司自己亦無法使用建物之損害（見本院卷第348頁），及依系爭契約第9條約定每日以萬分之2單利計算遲延利息共1,939,500元之損失（見本院卷第437頁）等，是認大買家公司依系爭契約第26條第4項約定，得沒收東亮公司已給付之款項，應酌減為600萬元，較為適當。

(三)又東亮公司不爭執積欠大買家公司變更設計費用274,897元，並同意給付（見本院卷第371頁），大買家公司依系爭協議書請求東亮公司給付274,897元，即屬有據。

(四)基上，大買家公司依系爭協議書及系爭契約之約定，請求東亮公司給付違約金600萬元及變更設計款274,897元，共計6,274,897元（計算式：600萬元+274,897元=6,274,897元），為有理由，應予准許。至逾上開範圍之請求，則無理由，不應准許。

(五)本件兩造分別請求供擔保分別准予宣告假執行及免為假執行之宣告，就大買家公司勝訴部分核無不合，於法均無不合，爰酌定相當金額，分別准許之。至大買家公司敗訴部分，其假執行聲請失所依據，併予駁回。

01 陸、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及主張，核與判
02 決結果無影響，爰不一一論述，附此敘明。

03 柒、據上論結，東亮公司之訴為無理由，大買家公司之訴為一部
04 有理由、一部無理由，爰分別依民事訴訟法第78條及同法第
05 第79條、第390條第2項、第392條，判決如主文。

06 中 華 民 國 109 年 12 月 4 日

07 民事第六庭 審判長法官 陳學德

08 法官 賴秀雯

09 法官 楊雅婷

10 正本係照原本作成。

11 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（應
12 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 109 年 12 月 4 日

14 書記官 陳淑華